

**Jegyzőkönyv a Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottság
2024. október 24. napján tartott
rendes, zárt ülésről**

Tartalomjegyzék

43/2024. (10. 24.) PTB határozat	Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölés előkészítése	9. o.
----------------------------------	--	-------

Jegyzőkönyv

Készült a 2024. október 24. napján a Sándorfalvi Közös Önkormányzati Hivatal tárgyalótermében tartott Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottság rendes, zárt üléséről.

Makra Gábor PTB elnök megnyitotta az ülést 9:15-kor, köszöntötte a bizottság tagjait, megállapította, hogy a bizottság 7 fő jelenlétével határozatképes.

Makra Gábor PTB elnök köszöntötte a bizottsági ülésen megjelenteket.

4. Napirend

Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölés előkészítése

Makra Gábor PTB elnök: Zárt ülés keretében fogjuk tárgyalni a Holcim Ház, illetve a hozzá tartozó telekrész értékesítését. Megkapta mindenki az előterjesztést. Kétféle verzióban tudunk gondolkodni. Egy négylakásos házról beszélünk. Fölmerült itt az egybeértékesítésnek a verziója, illetve az, hogy egyenként értékesítjük a lakásokat úgy, hogy a szociális bérlakás, ami a Hétvezér utca, illetve a Petőfi utca sarkán van, az továbbra is az önkormányzat tulajdonába, kezelésébe megmarad, mint osztatlan közös tulajdon. Kérdés észrevétel, hozzászólás van-e?

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Jegyző asszonnyal sokat gondolkodtunk azon, hogy rögtön testületi anyagot tárgyaljon-e a bizottság. Aztán abban maradtunk, hogy először csak a Bizottság véleményét szeretnénk kérni, hogy ki tudjuk alakítani a testület elé is azt a legjobb formát, ami alapján eldől, hogy mi legyen tovább a Holcim házzal. Ez az előterjesztés nemcsak arról szól, hogy eladjuk-e a Holcim házat, illetve nem arról szól, hogy hogyan adjuk át, hanem az első kérdés az, amit szeretnék a Bizottsággal megbeszélni, hogy eladjuk-e egyáltalán a Holcim házat, vagy maradjon ez a négy lakás továbbra is az önkormányzat üzemeltetésében. A Holcim ház amikor megépült, akkor egy nagyon modern épület volt. Fiataloknak kellett építeni. Meghatározta maga a pályázat, hogy nagyon olcsón kellett kiadni a bérleti díj szempontjából, pontosan azért, hogy ez a fiataloknak legyen egy ugródeszka ahhoz, hogy addig megoldják a lakhatásukat, amíg saját lakáshoz vagy akár saját ingatlanhoz nem jutnak. Az utóbbi időszakban az üzemeltetés költsége nemhogy csökkent volna, hanem nőtt, mert ugye eltelt az a majdnem húsz év, ami alapján amortizálódtak az eszközök, és csak a tavalyi évben több millió forintot fordítottunk az épületre. Kezdődött azzal, hogy nem volt jó a hőszivattyú, nem tudott hűteni, nem tudott fűteni, a hűtést megoldottuk, úgyhogy 300 valahányezer forint per lakásért minden lakásban szereltettünk klímát. Aztán az akkori karbantartó azt mondta, hogy van úgy gázfűtés, hogy téli időszakban meg tudjuk oldani gázzal a lakásoknak a fűtését nem kell a hőszivattyú, a hőszivattyút le is szereltettük. Kiderült, hogy a gáz nem tudja a fűtést megoldani, hidegben voltak a kisgyerekes családok, mert tudni kell, hogy akkor három lakásban volt kisgyermek. Úgyhogy csak meg kellett 6 millió forintért csináltatnunk a hőszivattyút is. Tehát olyan működtetési költségeket diktált, ami nagyon hosszan térül meg a jelenlegi, már emelt bérleti díjakkal. Aztán volt egy olyan testületi ülés, ahol az egyik képviselő pont lakossági bejelentésre azt hozta elő, hogy kívülről milyen csúnya a Holcim házunk, és meg kellene csináltatni. Pont a saját kft-ktől kértünk ajánlatot, oda is több millió forintos ajánlatot kaptunk, amire jelenleg a lakásalapunkon nincs pénz. A lakásalapot úgy kell képezni, hogy a bérleti díj egy meghatározott százalékát el kell raknunk egy fejlesztési alapba, de minden házunknak vagy minden bérleményünknek megvan, hogy mennyit tudunk elrakni és mennyi fordítható arra. Mivel alacsonyak a bérleti díjak a Holcim háznál, bőven bőven még mi raktunk hozzá fejlesztési pénzt, és nem csak a lakásalapot költöttük el. Tehát a tavalyi évben, meg az előző évben, tudják, hogy a rezsiárak hogy elmentek, még a saját bevételünkből erre fordítani, nagyon ráfizetéses volt az az épület. Így merült föl az, hogy megnézzük az eladás lehetőségét. Amikor ezt csak így kimondtuk a szánkon, akkor akadtak érdeklődők, akik akár egyben is

megvennék a négy lakást, az egész házat, meg akadtak fiatalok, akik külön lakásvásárlás után érdeklődtek. Így indultunk el, hogy nézzük meg, javasolja-e a bizottság, hogy eladjuk ezt a házat. Azért beszélek róla ilyen hosszan, mert nem szeretek vagyontárgyat eladni. Inkább nekünk kell gyűjteni és a vagyonunkat növelni, mint hogy vagyontárgyat eladjunk, de ennek a négy lakásnak az üzemeltetését én most nagyon ráfizetésesnek tartom a jelenlegi gazdasági helyzetünkben. Hogy jövőre mit hoz majd a világ, hogy a versenyképes járásos pályázatokat mire lehet majd megírni, hogy jön majd az önkormányzathoz pénz, ez jövő, de nekünk most kell megélni. Úgy indultunk el, hogy megnéztük a jogszabályi kötelezettségeinket. Lejárt a pályázati fenntartási időszak a Holcim házra, mivel bérlakás, semmiféle kötelezettségünk nincs. Viszont ugyanezen a telken - mivel osztatlan közös tulajdonban van egy szociális bérlakásunk a Holcim házzal - a szociális bérlakásnál az a kötelezettségünk, hogy ha onnan kiköltöztetjük a szociális bérlakónkat, akkor vagy fizetnünk kell neki és oldja meg saját maga a lakhatását, viszont azt nem számoltattam ki a kollégákkal, hogy mennyit kellene fizetnünk a jogszabály minimum alapján, vagy pedig egy máshol való lakhatását kell megoldanunk. Ezért mi arra indultunk el a kollégákkal, hogy ha eladjuk a Holcim házat, akkor is a szociális bérlakásunk az maradjon önkormányzati tulajdonban, legalábbis addig, amíg a szociális bérlőnk, az idős néni benne lakik. Mert most hiába fizetnénk neki mondjuk 1,5 millió forintot, ő abból nem sokáig tudná megoldani a lakhatását, ismerve a piaci bérlakásoknak a bérlemény árát. A Holcim házat is kétféleképpen vizsgáltuk át a kollégáinkkal. A jogszabály meghatározza, hogy ingatlanbecslés nélkül nem adhatunk el semmit. Tavaly már volt egy ingatlanbecslésünk, ezt meg kellett újítani, és ami nagyon nagy öröm számomra, és olvastam az anyagban, hogy addig, amíg a BYD autógyár hatására hirtelen felugrottak az ingatlanárak, de meg is álltak egy pillanatra, Sándorfalván nem álltak meg az árak, a tavalyi árhoz képest 15 százalékos ingatlanár-növekedés van a településen. És hogy miért mondom ezt? Elnök úrnak, jegyző asszonynak adtam egy anyagot. Kértem a kollégákat, hogy nézzék meg, hogy a környező nagyobb településeken, Algyőn, Mórahalmon, Kisteleken milyen ingatlanárakkal, lakásárakkal dolgoznak az ottani ingatlanosok. Összesen 118 millió forint az az ingatlanbecslős ár, ami a lakásokat együtt kezeli. Én itt azt javaslom a Bizottságnak és utána a testületnek is, ha a Bizottság elfogadja, hogy a minimum árat 120 millió forintban határozzuk meg, mert versenytárgyalást kell kiírunk. Tehát nem lehet azt mondani, hogy én csak valakinek azt mondom, hogy ennyiért megveszed-e. Ezt egy ilyen tárgyalás folyamán kell meghirdetni. Ugyanakkor azt javaslom, hogy ne csak erre induljunk el, hogy egyben meghirdetni, hanem nézzük meg azt, hogy a lakásokat külön-külön is hogy tudnánk meghirdetni. Itt viszont azt javaslom a tisztelt Bizottságnak, hogy azt gondolja át, hogy ne az ingatlanbecslős áron hirdessük meg, ne az legyen a minimum ár, hanem a piaci ár legyen általunk meghatározva mindegyik lakáshoz. Viszont a lakásoknál kettő lakást javaslok csak most meghirdetni, méghozzá azt a két lakást, amely jelenleg üres. Ugyanis a jogszabályok is azt mondják, hogy a lakottan lévő lakás, még akkor is, ha még csak egy-két évig határozott időre laknak benne, egyrésztől vagy fizetnünk kell a bérlőnek, és kérheti nyugodtan a bérleti díjat a következő 1-2 évre lelépési díjként, vagy 70 százalékos lakott áron adható el, én ezt egyiket sem javaslom. Tehát ha nem megy el egyben a ház, akkor mindenféleképpen javaslom, hogy nézzük meg, hogy külön-külön a lakások eladhatóak-e. Addig nem is raknánk, nem is hirdetnénk meg bérlőt, amíg a Bizottság és a testület nem dönti el a Holcim háznak a sorsát. És akkor hadd mondjam, hogy milyen árakat találtak a kollégáim. Egy új lakás Kisteleken 630 ezer forint négyzetméteren, viszont a körülbelül olyan lakások, mint amik a Holcim ház is, 350 - 430 ezer forint per négyzetméteres áron kelnek Kisteleken. Mórahalmon ugyanezek 780 ezer és 650 ezer forint per négyzetméteres áron kelnek. Algyőnél 540 ezer forint és van 770 ezer forintos négyzetméteres ár is. Én úgy gondolom, hogy jobban lehet bennünket Algyőhöz és Mórahalomhoz hasonlítani. A Mórahalom az megint egy más térség, de Algyőhöz veszem, mert Szeged közelsége ezt hozza. Kistelek azért már messzebb van Szegedtől és ahogy megyünk Szegedtől, szerintem úgy csökkennek az ingatlanárak is. Úgyhogy én ezt szerettem volna elmondani a bizottságnak. Leginkább a gondolkodásunkat szerettem volna elmondani, hogy miért és hogyan indultunk. És most nem azt szeretném, hogy egy megoldást, amit most úgy gondolunk, a legjobb, azt tettünk le a testület elé, hanem mindenféleképpen bizottsággal szerettem volna megtárgyalni ezt az anyagot. Minden kérdésre megpróbálunk válaszolni természetesen.

Makra Gábor PTB elnök: Az épület állagát tekintve, én is azt gondolom, hogy nagyon romos állapotban van, főleg a külső homlokzat, most a gépészet felújításra került, de a homlokzat javítása, a bádogos szerkezetek, meg a faszerkezeteknek a javítása, ez több tízmillió költséget jelentene. Jelenlegi helyzetben én is jobbnak találom azt, hogyha ez az ingatlan értékesítésre kerülne, mert tudjuk azt, hogy most ekkora keretünk nem lesz ennek a felújítására, illetve az elkövetkezendő időszakban is ez nagyon lassan jönne csak vissza. Viszont a jövőbeli terveinkhez, meg azt gondolom, az eladásnak az összege az egy jó alapot biztosítana a következő projektjeinkhez. Átnézve a számokat, Kisteleken átlag, akkor ez egy 450 ezer forintos négyzetméterár, Mórahalmon 720 ezer, míg Algyőn 640 ezer forintos négyzetméter árakról beszélünk. Itt most nagyjából egy 600 ezer forintos négyzetméter árat löttünk be átlagban erre az ingatlanra. Szerintem ezzel nem fogjuk elszórni ezt a vagyont. Én mindenképpen egyetértek az előterjesztéssel, illetve a polgármester asszonynak a javaslatával, merjük ezt meglépni.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Még egy adatot hadd mondjak. Sándorfalván is találtunk eladó lakást, 593 ezer forint per négyzetméteres áron hirdetik a lakást piaci áron. Úgyhogy én is ezen az áron akartam meghirdetni. Tehát áron alul nem, de annyira nem vagyunk rászorulva, hogy minden áron eladjuk. Tehát áron alul nem szabad vagyontárgyunktól megválni. Mindig is voltunk annyira kemények, hogy mindent megoldottunk. Javaslom eladni, de nem minden áron eladni.

Makra Gábor PTB elnök: Az én javaslatom az az lenne, hogy első körben szerintem **próbáljuk** meg egybe értékesíteni a négy ingatlant. Ehhez kitűzhetünk egy határidőt, és menet közben ügyis látni fogjuk, hogy ha jön olyan lakossági igény, hogy ő egyenként venné meg, akkor azt majd eldöntjük utána.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Én mind a kettőt javaslom elindítani.

Sebestyén András bizottsági tag: Igazából, tehát ha értékesítésre kerülne ez az ingatlan, itt 120 millió forint körüli árról beszélünk. Nem tudom, hogy ez csak egy felvetés lenne, hogy esetleg valamihez kötnénk, hogy ezt a 120 millió forintot mire fogjuk fordítani. Mert könnyen úgy tűnhet, hogy ez bemegy a költségvetésbe, és egyszer csak elfogy. Lehet, hogy valami konkrét célt meg lehetne jelölni, hogy ha egy vagyont eladunk, ebből újra egy vagyon lesz. És akkor elkerülnénk azt a helyzetet, hogy fölmerülhet, hogy eladunk valamit, és egyszer csak a költségvetés benyeli. Tehát, ha nem az a cél, hogy Úristen, nagyon kell valami költségvetési szempontból, akkor én lehet, hogy megfontolandónak tartanám azt, hogy azt mondjuk, hogy igen, eladjuk, de ezt egy minimum ugyanilyen értékű vagyonhoz fogjuk felhasználni. Mert így kívülről úgy fog tűnni, hogy költségvetési helyzetből fakadóan elköltjük.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Költségvetési helyzetből adódóan javaslom eladni. Ugyanis már jönnek vissza olyan pályázati eredmények, pont tegnap vagy tegnapelőtt kaptuk meg, hogy a művelődési központunknál, ami nem fért bele, például a tetőnek a cseréje, most már be is szakadt a tetőnk, tehát úgy beázott. Tehát muszáj hozzányúlni, nem nyert az a pályázat, az azt jelenti, hogy oda a saját bevételünkből kell majd hozzáraknunk pénzt, hogy azt megcsináljuk, hogy maga az új beruházás teljes legyen. Nem működtetésre, nem gáz és villanyszámlák kifizetésére javaslom fordítani ezt a pénzt, hanem pont ahhoz a beruházásokhoz, amiket most elkezdünk és kell hozzá raknunk önerőt, mert lehet, hogy már kifutunk majd bizonyos időből és így mennek fölfele újra az árak, azoknak a kiegészítésére javaslom ezt odarakni. Tehát teljesen egyetértek veled Bandi, nem működtetésre, ne úgy tűnjön, de a pályázatokhoz önerő biztosítására, mindenféleképpen kell valahonnan pénzt előteremteni. Biztos hallottátok és az előbb említettem ezt a versenyképes járások pályázatát. Egy valamit tudni kell, aminek nagyon örültünk, hogy nálunk is keletkezett valamennyi plusz iparüzési adóbevétele. 2024-ről 2025-re a plusz iparüzési bevételt, azt teljesen elviszi a magyar állam, és belerakják ebbe a kalapba. Tehát aminek örültünk,

hogyan lesz plusz pénzünk arra, hogy ezeket a beruházásokat akkor csillivilli módon be tudjuk fejezni, azt a pénzt el is viszi, és saját pénzünkre kell újra pályázni. Tehát erre nem lesz más pénzünk. Valahonnan elő kell teremteni. Vagyont adunk el, de vagyonba fogjuk befektetni. Mert az az épület azzal, hogy teljesen meg tudjuk csinálni, szerintem az az értéknövelő beruházása lesz a településnek. De nem villanyszámlát fizetnék belőle, ezzel egyetértünk.

Farkas Árpád bizottsági tag: A Gábornak egyetérttek a javaslatával, hogy mindenféleképpen először testületnek kellene elfogadni, aztán kiírni a pályázatot, aztán megnézni, hogy van-e rá érdeklődés, és hogy hogyan tudjuk eladni, aztán ráérünk egy következő alkalommal a pénznek a költségéről dönteni. Tehát először fogadjuk el, legyen meg a pénz, és utána eldöntjük, hogy mire megy. Köszönöm szépen.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Nem akarok fekete ördögöt festeni a falra, de nem érünk rá. Nem hiába javasolom azt, hogy mind a két formáját hirdessük meg. Nincs időnk. Tényleg nem állunk jól. Elvisznek tőlünk pénzeket. Valahonnan muszáj előteremtenünk. Persze Árpád, az úgy van, hogy a testületnek el kell fogadnia. Tehát testület nélkül nem lehet. Viszont nem várnék arra, hogy meghirdetjük, jelentkeznek-e valaki, és ha nem jelentkeznek, akkor másik formában is, mind a két formát hirdessük meg. Nézzük meg, hogy melyikben lesz érdeklődő. A Pretty woman-ből tanultam, hogy valamit ha szétszedünk, akkor több bevételünk lesz belőle. De meg kell néznünk, és én egyszerre nézném meg, hogy melyikre fognak jelentkezni. Nincs időnk várni. A versenyképes járásoknál februárban kiírják a pályázatot, júliusban már megvalósításnál fogunk tartani. Ha akkor már elviszik a pénzt, nekünk ott, ahogy meg kell valósítani a dolgainkat, kell hozzáraaknunk pénzt. Szükségünk van rá. Nincs időnk várni. Nem hiába van most itt és nem vártuk meg a következő költségvetést. És azt kell mondanom, hogy azt látom vezetőként, politikusként, hogy ha ma nem döntünk, holnap már lehet, hogy nem tudunk dönteni arról a dologról. Sajnos egyre több ilyen helyzet elé állított mostanában az élet bennünket. Húztuk-halasztottuk a dolgot, a legjobb döntést szeretnénk volna meghozni, nem hoztuk meg a döntést, és következő nap meg visszamondtak nálunk valamit. Tehát most nincs időnk egymás után végig próbálni, hogy majd ha ez nem sikerül, majd ha az nem sikerül.

Farkas Árpád bizottsági tag: Lehet, hogy félreérthetően fogalmaztam, én csak annyit szerettem volna javasolni, hogy ezt pörgessük, adjuk el, csak a pénzt utána lehet elkölteni, mint a civil életben, ha megvan a bevétel. Nincs akadálya szerintem a gyors eladásnak, mert értékesítés.

Makra Gábor PTB elnök: Viszont akkor én azt javasolom, hogy most ezt megtárgyaljuk bizottsági ülésen, legyen ez egy előterjesztés a testületi ülésen, és akkor tényleg ne várjunk vele. Ha most mind egységes véleményen vagyunk, akkor fölösleges várunk tovább. Mert az ellen senkinek nem volt kifogása, hogy értékesítsük az ingatlant. És ha bevételre van szükségünk, akkor most ez a legjobb lehetőség arra, hogy ehhez hozzájussunk. Akkor legyen ez szerintem módosítási javaslat, és akkor tárgyalja ezt a testület is.

Dr. Széll Gábor bizottsági tag: Szerintem is értékesítsük, mert a helyzet csak rosszabb lesz, és úgy kellene megcsinálni, hogy minél magasabb áron, de azért az idő sürget bennünket, de mégsem SOS a helyzet. Ha az a verzió lenne, hogy a lakások felét eladjuk, másokat megtartjuk, akkor mi van abban az esetben, ha mondjuk a fűtési rendszer, amire most is volt, elromlik? Annak mondjuk, egy ilyen nagy javítási, sok milliós költségét a lakástulajdonosok részarányosan viselik?

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Igen, ha úgy dönt a képviselő-testület, hogy lakásonként adja el, akkor társasházzá kell nyilvánítanunk, akkor egy szerződéssel természetesen mindenki a saját részét fogja fizetni. Ők ugyanolyan tulajdonosok lesznek, a másik két lakásnak a tulajdonosa is és neki is ugyanúgy fizetni kell a rá jutó költségeket. Én társasházban lakom.

Dr. Széll Gábor bizottsági tag: Azt nem érzékelem számszerűen, hogy ha mondjuk a mostani elképzeléseink szerint lakásonként adnánk el esetleg mind a négyet, akkor az mennyit jelentene a 120 millióhoz képest. Tehát, hogy mennyi a különbség, ettől is függ, hogy hogyan hirdetnénk meg, vagy akár mindkét módon meghirdetnénk.

Makra Gábor PTB elnök: A négyzetméter arányosan az előterjesztésben részletesen fel van tüntetve. Én azt gondolom, hogy ne adjunk kedvezményt se azzal, hogy egybe adjuk el, se azzal, hogy apródonként. A piaci áron meghatározzuk négyzetméterre, és egybe is annyiba kerül, meg külön-külön is.

Dr. Széll Gábor bizottsági tag: Az mennyi konkrétan?

Makra Gábor PTB elnök: Földszinti lakás 28 millió 883 ezer 400 Ft, földszint 2-es lakás 37 millió.

Dr. Széll Gábor bizottsági tag: Ez az értékecselő szerinti ár. A másik verziót is kérdzem, ha piaci áron adnánk el.

Makra Szabolcs bizottsági tag: Amit javasoltak a 600 ezer forintos négyzetméterárban, ezek a lakások mennyire jönnének ki?

Makra Gábor PTB elnök: Nem láttam a négyzetmétert én se, úgyhogy meg tudom megmondani.

Makra Szabolcs bizottsági tag: Melyik az a két lakás, amiben laknak és melyik az a kettő, amelyik értékesíthető lenne?

Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető: A két nagyobbik lakásban laknak.

Makra Gábor PTB elnök: Tehát a földszint 1-es, földszint 2-es lakások a lakottak. Az emeletiek, az üresek, azt tudnánk most értékesíteni.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Versenyeztetési eljárásról beszélünk, az azt jelenti, hogy a legalacsonyabb árat fogja megjelölni a képviselő-testület, és erre licitálhatnak. Én nagyon remélem, hogy ez följobb megy. Mert lakáshiány van a településen különben.

Makra Szabolcs bizottsági tag: Én is az értékesítést támogatnám, viszont az egyenkénti értékesítést, mert úgy szerintem többet ki lehet belőle hozni, mintha egybe lenne értékesítve. Illetve én úgy gondolnám, hogy akkor egy részét visszaforgatnám a felújításra, másik részét meg ahogy olvastam a hidroglóbusz melletti telkek kialakítására költeném.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Én nem osztanám el előre így a pénzt, mert nem tudjuk, hogy melyik jön be, mert a kettő csak akkor mehet, hogyha az egészet egyben eladjuk. De én se vagyok biztos abban, hogy van valakinek 120 milliója egyben lerakni magáért a házért. Majd ha eladtuk, akkor nézzük meg, hogy mi jött be és úgy tervezzünk.

Sebestyén András bizottsági tag: Én azt gondolom, hogy 2 üres, 2 lakott. Én a lakottakat is simán meghirdetném, mert lehet, hogy valakit nem zavar, hogy van benne egy bérlő, hisz lejár a bérleti szerződés utána lesz birtokban.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Egyet kérek, hogy ne 70 százalékon legyen.

Sebestyén András bizottsági tag: Piaci áron, természetesen.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Még egy kiegészítés. Én képviselő-testületi tag voltam akkor, amikor a testület bevezette a kommunális adót és nem most, hanem legelőször. Akkor ki merték mondani azok a képviselők, hogy majd a vízelvezető árkokat fogják rendbe rakatni legelőször belőle. Azóta is még rajtam is azt kéri számon, hogy abból a 10.000 Ft-ból nekünk kellene mindenhol a vízelvezető árkokat kitakarítani. Ne ejtsünk ki a számokon olyan célt most, amit utána módosítanunk kell. Tehát ne osszuk be most a pénzt, hogy mire, azt mondjuk, hogy működtetésre nem fordítható, ezt mondjuk ki, de pontosan így a célokat ne mondjuk meg, mert számon fogják a lakosok rajtunk érni. És soha nem lehet tudni, hogy a mai gazdasági helyzetben mi fog történni a településen, mi az, amire kell abban a pillanatban. Én örülök, hogy olvassa az új bizottsági tag, és látta, hogy a villamosprojekt kft-vel visszamondjuk a szerződést. Épp az időfaktor az, ami meghatározza az életünket. Mondtam, hogy gyors döntéseket, gyors munkát kell végeznünk. Azt tapasztaltuk, hogy nem végezte azt a munkát a cég, mint amit mi elvártunk volna. Mi ilyenkorra már bevételt szerettünk volna abból a területből, és a hitegetés nekem nem elég. Nekem konkrét szerződések kellene, úgyhogy úgy gondoltuk, hogy most, amikor beindul az ingatlanpiac még jobban majd. Legalábbis ezt mondják a politikusok, hogy be fog indulni. Úgy gondolom, hogy jobb, ha nem szerződésünk van rá, hanem azt is elkezdjük majd hirdetni. Amit még át kell gondolni nagyon a településünknek, és szeretném itt a zárt ülésen elmondani a Bizottságnak, hogy kedden délelőtt államtitkári és főispáni megbeszélésre hívtak hét vagy nyolc települést a megyéből, BYD ügyben, lakhatással kapcsolatos megbeszélésre. Minél hamarabb ki tudnak alakítani ezeken a 7-8 településen telkeket, illetve át kell gondolni a telkeknek a beépítési mikéntjét is, hogy csak magáningatlanok építését, tehát egy házat építke a családomnak, vagy pedig elindulunk a magasabb épületek és a társasházak építése felé, úgyhogy itt is nem sok gondolkodási ideje lesz a településünknek. Szerintem még az idén kell erről dönteni, hogy hogyan kezdjük el módosítani a helyi építési szabályzatunkat, mert hogy Szeged közelsége azt hozza, hogy egyre több betelepülőt kell befogadnia, és azt mondom, hogy kell befogadnia. Nem fogadhatunk, kell befogadnia a településünknek majd a jövőben. Nem kínaiakat, mielőtt megijedne a Bizottság, mert az államtitkár úr azt is elmondta, hogy a kormány olyan megállapodást kötött, hogy a dolgozók 80 százalékának magyarnak kell lenni, és csak 20%-a lehet kínai dolgozó. Tehát ez van az államközi megállapodásban. Úgyhogy ezért nem kell megijednie a településünknek, mert én már hallottam vissza ilyet a település lakosaitól, hogy kínaiak fognak költözni a településre és akkor majd gettó lesz a településünkből. Ez a 80 – 20 %-os arány szerintem arra visz el bennünket, hogy ugyanolyan magyarok költöznek a településre. Köszönöm!

Farkas Árpád bizottsági tag: Támogatnám ismét Gábor javaslatát a legelejétől kezdődően. Fogadjuk el az értékesítést, és kerüljön a testület elé a javaslatunk.

Ambrus Éva bizottsági tag: Kérdeztük a négyzetmétereket, viszont itt az van írva, hogy 345, az összes lakás, tehát a négy lakás négyzetméterben. Hogyha ezt 600 ezerért értékesítenénk, az 204 millió. Tehát ha jól számolom, és itt 118 millió van egybeni értékre. Az szerepel, hogy ennyi az épület hasznos alapterülete.

Sebestyén András bizottsági tag: Nincs annyi négyzetméter.

Ambrus Éva bizottsági tag: Akkor viszont azt gondolom, hogy le kéne bontanunk lakásokra, hogy lássuk, hogy mennyivel jobb az eredmény.

Sebestyén András bizottsági tag: Szerintem olyan 200 négyzetméter.

Makra Gábor PTB elnök: 341 négyzetméter.

Ambrus Éva bizottsági tag: Jó, de mondjuk abban azért van folyosó, lépcsőház, közös helyiség.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Azt is megveszi.

Ambrus Éva bizottsági tag: Megnézzük, csak az értékbe nem számít bele, hogyha a lakás négyzetméter árát nézzük. Tehát, hogy én csak annyit kérek, hogy akkor nézzük meg a lakást.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Még az udvar is beleszámít.

Sebestyén András bizottsági tag: De amikor veszed a lakást, csak a lakás alapterülete számít.

Ambrus Éva bizottsági tag: Csak hogy akkor nézzük meg, hogy a 600.000-rel mennyivel járnánk jobban esetleg.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Én a 600.000-ret azt mondtam, hogy ennyiért árulnak most lakást. De elmondtam, hogy a többen mennyi van.

Ambrus Éva bizottsági tag: Csak hogyha meghirdetjük a négy lakást, akkor azt milyen áron?

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Még nem tudom, azt nem számoltuk ki. Az összesenre a 118 helyett 120 milliót javasolunk indulási árnak, egyben eladásnál.

Ambrus Éva bizottsági tag: Csak ugye azt javasoltad, hogy egyszerre hirdessük meg őket. Tehát, hogy egyben is, illetve külön-külön is.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: De arra nincs benne ár. Azt nem beszéltük meg.

Ambrus Éva bizottsági tag: A mai napon néztük a többi településnek az árát is.

Ambrus Éva bizottsági tag: Annyit nézzünk meg, hogy akkor az lehet, hogy nekünk jó.

Makra Szabolcs bizottsági tag: Szabi is erre utalt, hogy ha külön értékesítjük, akkor nagyobb áron tudjuk eladni.

Ambrus Éva bizottsági tag: Feltéve persze, hogyha nem kettőt vesznek meg belőle.

Dr. Széll Gábor bizottsági tag: Én javasolhatom azt, amiről mindannyian beszélünk, hogy a jövő héten testületi ülésen folytassuk, és addigra legyen egy ilyen összesítés. És akkor már jobban látszik, és talán egy olyan verzió is kéne, hogy harmadikként, hogy ahol laknak, az egy picit nyomottabb áron. Hogy nézzük meg, hogy milyen opciók vannak, de mindenképpen hirdessük meg. És akkor jövő héten már számok láttán, már konkrét számokról tudunk beszélni.

Ambrus Éva bizottsági tag: A jelenleg ott lakóknak, meg esetleg egy nyomottabb áron.

Makra Gábor PTB elnök: Jó, de a 70 százalékot én semmilyen formában nem támogatom. 90 % minimum.

Makra Szabolcs bizottsági tag: Mi a helyzet a telekrésszel ilyenkor?

Makra Gábor PTB elnök: Én azt gondolom, hogy az arányosan a hol az ingatlanokhoz fog tartozni.

Dr. Török Éva jegyző: Amikor megcsináltuk ezt az előkészítő anyagot, akkor a 120 millióban benne van az a telekrész is, amin a ház áll.

Az elhangzott javaslatokat összefoglalva Makra Gábor PTB elnök az alábbi módosító javaslatot fogalmazta meg és bocsátotta szavazásra:

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottsága kéri, hogy a 2024. október 31-i képviselő-testületi ülésre készüljön olyan előterjesztés, amely tartalmazza

- 1. a Holcim ház egyben történő értékesítését és a lakásonként külön értékesítést is.**
- 2. a lakásonkénti külön értékesítésnél az előkészítő anyag térjen ki az egyes lakások**
 - a) alapterületére,**
 - b) m²-enkénti értékesítési árára illetve arra, hogy**
 - c) amennyiben a lakásban lakó részére kerülne felajánlásra értékesítésre, úgy mekkora a minimális eladási ár**

Ezt követően Makra Gábor PTB elnök a módosított előterjesztést bocsátotta szavazásra, amit a bizottság tagjai 7 igen szavazattal, egyhangúlag elfogadtak és az alábbi határozatot hozták:

43/2024. (10. 24.) PTB Határozat

Tárgy: Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölés előkészítése

HATÁROZAT

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottsága megtárgyalta és az alábbi módosítással javasolja elfogadásra a Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölés előkészítése tárgyú előterjesztést:

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottsága kéri, hogy a 2024. október 31-i képviselő-testületi ülésre készüljön olyan előterjesztés, amely tartalmazza

- 1. a Holcim ház egyben történő értékesítését és a lakásonként külön értékesítést is.**
- 2. a lakásonkénti külön értékesítésnél az előkészítő anyag térjen ki az egyes lakások**
 - a) alapterületére,**
 - b) m²-enkénti értékesítési árára illetve arra, hogy**
 - c) amennyiben a lakásban lakó részére kerülne felajánlásra értékesítésre, úgy mekkora a minimális eladási ár.**

Makra Gábor PTB elnök megköszönte a megjelenteknek a részvételt és a zárt ülést 9 óra 47 perckor lezárta.


Makra Gábor
bizottság elnöke

K.m.f.


Ambrus Éva
bizottsági tag

.....

.....

• • • • •

• • • • •

hg
of Qm
Qm
Qm
Qm

Qm change
duky, Zuzon

Racnd